VARIANTE AL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"Piano di Lottizzazione San Marco"

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ai sensi della Direttiva 42/2011/UE - DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.

COMMITTENTE	PROGETTISTA P.U.A.	TECNICO VALUTATORE
SIRIO	STUDIO TECNICO	Dott. Pian.
SAN MARCO SRL	DRAGO	Raffaele Di Paolo
Via Visco 1	Via Riviera Belzoni 1	Via Pellizzo 39
35010 Limena (PD)	35043 MONSELICE (PD)	35128 Padova

Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale

Scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente (art. 6, co. 3, D.Lgs. 152/2006 – art. 4 L.R. 11/2004 come modificato dall'art. 2 L.R. 29 del 25 luglio 2019)

Allegato 6 - Relazione Tecnica redatta dallo Studio Tecnico Drago

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto ing. Massimo Drago, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al N°1837, con Studio in Monselice in via Riviera Belzoni, 1 nella sua qualità di progettista e direttore dei lavori delle opere realizzate fino ad oggi all'interno del PDL SAN MARCO di Cittadella con la presente espone la seguente relazione tecnico illustrativa relativamente alla ripresa dei lavori per l'urbanizzazione dell'area in oggetto.

PREMESSE URBANISTICHE

In diretta attuazione del Piano Integrato per il recupero dell'area delle "ex Officine di Cittadella" la Soc. Sirio S.p.A. con sede in Limena il 19 aprile 2002 rep. 3649/856 notaio Carraretto stipulava con il Comune di Cittadella una Convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione denominato "San Marco" interessante l'area di sua proprietà identificata al Catasto dei Terreni di Cittadella - Foglio 35 (trentacinque) con il mapp. n. 269.
Successivamente la Soc. Sirio S.p.A. cedeva tutti i propri obblighi derivanti dalla convenzione di cui sopra (mediante atto notarile del 2 febbraio 2006 rep. 2519/1617 notaio Cardarelli) alla Soc. Sirio San Marco S.p.A. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le opere pubbliche a perequazione collegate al Piano di Lottizzazione.
Negli anni 2006 e 2007 venivano approvate dal Comune di Cittadella tre varianti al progetto del piano di lottizzazione originario che comportavano alcune modifiche non rilevanti all'impianto del progetto originario rimanendo confermati tutti gli obblighi contrattuali riassunti nella convenzione urbanistica sottoscritta dal notaio Paolo Carraretto 24 gennaio 2007 rep. n. 18.340.

Successivamente, con D.G.C. N° 134 del 21 maggio 2012, veniva approvata dal Comune di Cittadella la Variante N°4 al PDL San Marco al fine di accogliere alcune richieste della P.A. e modificare leggermente alcune distribuzioni interne dei lotti.
Purtroppo, a seguito della crisi dell'edilizia che nel frattempo aveva interessato l'economia italiana, non veniva dato seguito alla stipula notarile della convenzione con la conseguente sospensione dei lavori di urbanizzazione.
A questo punto, anche a seguito dell'inserimento all'interno della società di nuovi soci finanziatori, la Sirio San Marco spa intende riprendere l'iter urbanistico ed esecutivo per addivenire alla conclusione delle opere ed alla loro cessione al Comune di Cittadella.
Tale richiesta viene formulata in diretta applicazione dell'art. 6 comma 5 - secondo paragrafo (Interventi soggetti a P.U.A. convenzionati e decaduti) del P.I. vigente del Comune di Cittadella approvato con D.C.C. n. 13 del 29/04/2019 che per i P.U.A. previgenti al P.I. così recita:
"I P.U.A. adottati dalla G.C. – ancorché non ancora approvati ed i P.U.A. approvati dalla G.C. e non ancora convenzionati, alla data di entrata in vigore della variante n.1 al secondo P.I. completeranno l'iter di approvazione e/o convenzionamento secondo le norme del P.I. vigente al momento dell'adozione".

LO STATO DI FATTO

Dalla data del 19 aprile 2002, data del loro inizio, ad oggi le opere pubbliche da realizzarsi a perequazione sono già state completate, collaudate e consegnate da anni alla P.A. In particolare sono state realizzate e consegnate la Scuola Professionale ENAIP, la demolizione del vecchio ENAIP ed il collegamento della Scuola Pierobon Mantegna.
Le opere di urbanizzazione poste all'interno ed all'esterno dell'ambito del pdl, sono invece state in gran parte realizzate. All'interno del piano di lottizzazione, ad oggi, sono infatti state posate già e collaudate in corso d'opera dal collaudatore, ing. Vergani, le condotte ed i tombotti di dispersione della fognatura bianca, la linea di fognatura bianca in via del Macello per il collegamento idraulico del pdl alle fosse delle Sansughe, le

condotte della fognatura nera, le condotte per l'inserimento delle linee dell'ENEL, dell'acquedotto, dell'illuminazione pubblica e della TELECOM.

Restano da inserire all'interno delle condotte degli impianti ENEL, illuminazione, acquedotto e telecom oltre alla stesa degli asfalti e la posa della segnaletica orizzontale e verticale.

Dal punto di vista idraulico deve essere posta in opera la prevista stazione di pompaggio delle acque bianche da posizionarsi sull'angolo sud ovest per il periodico svuotamento dei tombotti di laminazione posti sotto le aree pubbliche. Le acque verranno convogliate, mediante una bocca opportunamente tarata, alle vasche delle Sansughe mediante la linea di fognature bianche già realizzata e posta sotto via del Macello.

Infine sono da completare la formazione delle aree a verde opportunamente completate da percorsi pedonali e ciclabili, illuminazione, arredi e quant'altro come verrà meglio determinato in fase esecutiva.

Si resta a disposizione in fase di approvazione dei progetti esecutivi per l'eventuale realizzazione di edifici o manufatti a scomputo delle somme da versare previste nella convenzione.

La realizzazione delle opere è già stata concessionata con P.C. N°05P0096/2005, successiva D.I.A. del 30/09/2008 e P.C. 09P0077/2009.

Prima della ripresa dei lavori verrà comunque richiesto il titolo abilitativo necessario per poter realizzare il completamento delle opere convenzionate e di quelle opere che eventualmente la P.A. vorrà far realizzare a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti in convenzione.

Si precisa che il progetto approvato con la già citata D.G.C. N°134 del 2012 prevedrebbe la realizzazione di un breve tronco stradale provvisorio al fine di permettere un immediato collegamento carrabile tra via Sanmartinara e Via Borgo Treviso. Ovviamente, a seguito della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione del PdL, l'uscita provvisoria verrebbe smantellata e la viabilità ritornerebbe ad essere quella prevista dal piano di lottizzazione.

In tal senso il lottizzante resta a disposizione per organizzare o meno la sua realizzazione la quale verrà eventualmente prevista nei progetti esecutivi di cui sopra.

La soc. Sirio San Marco provvederà, in fase di progettazione esecutiva delle opere di completamento, a ricontattare preventivamente tutti gli enti gestori dei sottoservizi (ENEL, ETRA, TELECOM, GAS, ecc.) al fine di addivenire nel più breve tempo possibile alla loro posa ed ai loro collaudi.

Cittadella, li

STUDIO TECNICO DRAGO

DRAGO ING. MASSIMO
DRAGO ING. ALESSANDRO

Oggetto: **PROGETTO DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SAN MARCO"**

Ditta : **SIRIO SAN MARCO S.R.L.**

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA SUL QUADRO DI RAFFRONTO

PREMESSA

In data 30.01.2020 la società Sirio San Marco S.R.L. ha presentato presso il Comune di Cittadella un progetto per la ripresa dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione "SAN MARCO".

Ad integrazione della documentazione presentata vengono redatti i seguenti elaborati:

- Computo metrico estimativo delle opere realizzate fino a novembre 2008 (di cui al SAL n° 8 emesso e saldato dalla Sirio San Marco S.R.L.);
- Computo metrico estimativo dei lavori necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione;
- Quadro di raffronto tra le opere previste nel progetto convenzionato e quello nuovo da realizzare.

Per quanto concerne il computo metrico delle opere di completamento lo stesso è stato realizzato, ove possibile, sulla base dei prezziari regionali.

Il computo metrico delle opere già realizzate ricalca l'ultimo stato avanzamento lavori (SAL n° 8) approvato dalla direzione dei lavori e saldato dal committente.

QUADRO DI RAFFRONTO

Al fine di ottenere un quadro di raffronto dei lavori e considerando che gli stessi si sviluppano in un arco temporale di circa 20 anni, è stata redatta una tabella dalla quale sia possibile effettuare un confronto sulla base dei prezzi e delle lavorazioni aggiornate tutte all'anno 2020.

A tal fine sono stati utilizzati dei moltiplicatori al fine di aggiornare i prezzi delle singole opere realizzate nel corso degli anni desunti da un raffronto tra i prezziari regionali a partire dal 2002 al 2019.

COLONNA "A"

IMPORTO OPERE REALIZZATE E SALDATE FINO A NOVEMBRE 2008

In questa colonna vengono riportati gli importi ricavati dai SAL saldati dalla Sirio San Marco S.R.L. durante il corso dei lavori fino alla loro sospensione.

COLONNA "B"

IMPORTO OPERE REALIZZATE RIVALUTATE ALL'ANNO 2020

In questa colonna vengono riportati gli importi della colonna "A" rivalutati ad oggi moltiplicandoli di una percentuale pari al 25%. Tale percentuale è stata ottenuta rapportando i prezzi delle opere stradali ed affini del 2008 e del 2020.

COLONNA "C"

IMPORTO OPERE DA REALIZZARE A COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In questa colonna vengono riportati gli importi delle lavorazioni ad oggi necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione come meglio specificato nell'allegato computo metrico estimativo.

COLONNA "D"

IMPORTO COMPLESSIVO DELLE OO.UU.PP. PREVISTE NEL PROGETTO 2020

In questa colonna vengono riportati gli importi complessivi delle opere di urbanizzazione previste nel progetto presentato a gennaio 2020 ottenuti dalla somma delle opere realizzate rivalutate al 2020 (colonna B) e le opere da realizzare a completamento (colonna C).

COLONNA "E"

IMPORTO PROGETTO CONVENZIONATO DI CUI ALLA VARIANTE N° 3

In questa colonna vengono riportati gli importi dei lavori convenzionati di cui al progetto originario e le successive varianti fino alla variante n° 3.

COLONNA “F”

IMPORTO PROGETTO CONVENZIONATO DI CUI ALLA VARIANTE N° 3 RIVALUTATO ALL’ANNO 2020

In questa colonna vengono riportati gli importi della colonna “E” rivalutati ad oggi moltiplicandoli di una percentuale pari al 35%. Tale percentuale è stata ottenuta rapportando i prezzi delle opere stradali ed affini dei primi anni 2000 e del 2020.

COLONNA “G”

RAFFRONTO TRA I COSTI DELLE OPERE PREVISTE NEL PROGETTO CONVENZIONATO E RIVALUTATO CON QUELLE NUOVE ANCORA DA REALIZZARE

In questa colonna vengono raffrontati i costi delle opere previste nel progetto convenzionato e rivalutato all’anno 2020 (colonna “F”) ed i costi delle opere previste nel progetto presentato a gennaio 2020 (colonna “D”).

Dal risultato ottenuto si può chiaramente evincere che l’importo complessivo dei lavori delle OO.UU.PP. previsto nel progetto del 2020 è notevolmente maggiore rispetto l’importo del progetto convenzionato rivalutato ad oggi.

Monselice, li 07.07.2020

DRAGO ing. MASSIMO

		A	B	C	D	E	F	G
		IMPORTO OPERE REALIZZATE E SALDATE FINO A NOVEMBRE 2008	IMPORTO OPERE REALIZZATE RIVALUTATO ALL'ANNO 2020	IMPORTO OPERE DA REALIZZARE A COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	IMPORTO COMPLESSIVO DELLE OO.UU.PP. PREVISTE NEL PROGETTO 2020	IMPORTO PROGETTO CONVENZIONATO DI CUI ALLA VARIANTE N° 3	IMPORTO PROGETTO CONVENZIONATO DI CUI ALLA VARIANTE N° 3 RIVALUTATO ALL'ANNO 2020	RAFFRONTO TRA OPERE PREVISTE NEL PROGETTO CONVENZIONATO E QUELLO NUOVO DA REALIZZARE
			B=(A+25%)		D=(B+C)		F=(E+35%)	G=(D-F)
			25%				35%	
1	DEMOLIZIONI E RIMOZIONI	€ 24.595,07	€ 30.743,84		€ 30.743,84			€ 30.743,84
2	OPERE STRADALI	€ 551.683,99	€ 689.604,99	€ 1.161.432,07	€ 1.851.037,06	€ 1.383.588,03	€ 1.867.843,84	-€ 16.806,78
3	FOGNATURA BIANCA	€ 1.200.313,58	€ 1.500.391,98	€ 91.984,00	€ 1.592.375,98	€ 436.302,79	€ 589.008,77	€ 1.003.367,21
4	FOGNATURA NERA	€ 243.995,89	€ 304.994,86	€ 37.259,15	€ 342.254,01	€ 308.913,53	€ 417.033,27	-€ 74.779,25
5	LINEA TELEFONICA	€ 73.269,27	€ 91.586,59	€ 25.643,40	€ 117.229,99	€ 50.612,78	€ 68.327,25	€ 48.902,73
6	LINEA ELETTRICA	€ 183.169,05	€ 228.961,31	€ 144.749,50	€ 373.710,81	€ 69.205,22	€ 93.427,05	€ 280.283,77
7	LINEA GAS			€ 504.950,26	€ 504.950,26	€ 121.109,14	€ 163.497,34	€ 341.452,92
8	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 46.029,20	€ 57.536,50	€ 181.355,63	€ 238.892,13	€ 184.891,57	€ 249.603,62	-€ 10.711,49
9	OPERE A VERDE	€ 6.650,00	€ 8.312,50	€ 232.957,00	€ 241.269,50	€ 122.338,31	€ 165.156,72	€ 76.112,78
10	SEGNALETICA			€ 45.000,00	€ 45.000,00			€ 45.000,00
11	OPERE IN ECONOMIA	€ 18.018,00	€ 22.522,50		€ 22.522,50			€ 22.522,50
12	DETRAZIONE PERCENTUALE DA CONTRATTO	-€ 170.679,54	-€ 213.349,43		-€ 213.349,43			-€ 213.349,43
13	SOTTOPASSO FERROVIARIO	€ 1.470.000,00	€ 1.837.500,00		€ 1.837.500,00	€ 1.910.890,53	€ 2.579.702,22	-€ 742.202,22
14	ATTRAVERSAMENTO DELL'ACQUEDOTTO ALL'INTERNO DEL SOTTOPASSO FERROVIARIO	€ 50.656,90	€ 63.321,13		€ 63.321,13			€ 63.321,13
15	OPERE E COLLEGAMENTO DELLA RETE DELL'ACQUEDOTTO AL PDL	€ 347.500,00	€ 434.375,00		€ 434.375,00	€ 110.315,19	€ 148.925,51	€ 285.449,49
16	COLLEGAMENTO DELLE ACQUE BIANCHE DEL PDL ALLE VASCHE SANSUGHE	€ 190.000,00	€ 237.500,00		€ 237.500,00	€ 157.002,90	€ 211.953,92	€ 25.546,09
17	PROGETTAZIONI, DIREZIONE LAVORI ED ARROTONDAMENTI (6,5% SUI LAVORI)	€ 275.288,09	€ 344.110,11	€ 157.646,52	€ 501.756,63	€ 309.399,00	€ 426.041,17	€ 75.715,46
	TOTALE	**€ 4.510.489,50**	**€ 5.638.111,88**	**€ 2.582.977,53**	**€ 8.221.089,40**	**€ 5.164.568,99**	**€ 6.980.520,65**	**€ 1.240.568,75**